SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA :DEMANDA DE TERCERIA DE PROPIEDAD

SUMILLA: DEMANDA DE TERCERIA DE PROPIEDAD.

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL .-

I) DEMANDANTES: SOCIEDAD CONYUGAL, CONFORMADA POR:

NATALIO RUE ARAUJO AQUINO, identificado con D.N.I.XXXX y **MARCELINA CARMEN VARGAS FARFAN DE ARAUJO,** identificada con D.N.I. XXXX Ambos señala domicilio real XXXXXXXX, Distrito de Cocachacra, Provincia de Islay, Departamento de Arequipa, Ambos señalan domicilio procesal XXXXXXXX, provincia de Islay y departamento de Arequipa, Ambos señalan casilla electrónica común, número XXXXXXXX. Ambos señalan correo electrónico común: XXXX@gmail.com

II) DEMANDADOS;

A) CENTRAL AZUCARERA DULCE PAMPA BLANCA SA, con domicilio XXXXXXXXXXXX - AREQUIPA.

B) GUERRERO GUERRERO, JORGE LUIS(actualmente fallecido).

- **Sucesor del fallecido: GUERRERO CUEVA HARDY GREGORIO,** con domicilio en XXXXXXXX, Santiago de Surco-LIMA.

- **Apoderado del Sucesor: QUISPE FUJIMORI TOMAS VENANCIO,** con domicilio en XXXXXXXX, provincia y región de Arequipa.

III) PETITORIO:

Que, en el presente estado, **INTERPONEMOS DEMANDA DE TERCERIA DE PROPIEDAD,** contra los demandados, a fin que se levante y/o cancele el embargo en forma de inscripción ordenado por su Despacho, mediante resolución número 45-2000, de fecha 03/04/2000 y reactualizada mediante resolución número 27 de

fecha 28/04/2011, inscrita en el ASIENTO D00020, de la partida registral número 04000698, de la Oficina Registral de Islay, SEDE AREQUIPA, sobre las 200 hectáreas del Fundo rústico: “DULCE", el cuál figura registralmente como propietario total el demandado: CENTRAL AZUCARERA DULCE PAMPA BLANCA SA..

Mencionamos, que el embargo antes mencionado, está generado del proceso judicial del expediente: 00028- 1997-0-0407-JM-CI-01, seguido ante el SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE ISLAY, en este proceso judicial figura como demandante GUERRERO GUERRERO, JORGE LUIS actualmente fallecido) y como demandado: CENTRAL AZUCARERA DULCE PAMPA BLANCA SA, materia: indemnización.

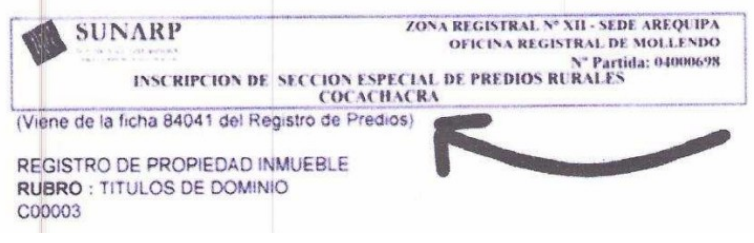
Conforme al artículo 536 del Código Procesal Civil, admitida la tercería de propiedad, se suspenderá el proceso si estuviera en la etapa de ejecución.

IV) FUNDAMENTOS DE HECHO;

1) Es el caso, señor Juez, que con ingrata sorpresa, los suscritos tomamos conocimiento del remate público, de las 200 hectáreas, sobre el inmueble inscrito en la partida registral número 04000698, de la Oficina Registral de Islay, SEDE AREQUIPA, del Fundo rústico: “DULCE".

2) Conforme es de verse de la partida registral número 04000698, tenemos que tiene como anterior número, la FICHA REGISTRAL 84041.

2.1) Debemos advertir a su Despacho, que conforme es de verse del asiento número C00003 de la partida registral número 04000698, que viene a ser la **primera hoja donde se genera la partida electrónica actual 04000698, que es la página número 14 de 36, claramente se indica lo siguiente: *(Viene de la ficha 84041 del Registro de Predios),* conforme al recorte de ese asiento CQ0003 que señalamos con una flecha, a continuación:**


SUNARP
ZONA REGISTRAL Nº XII - SEDE AREQUIPA
OFICINA REGISTRAL DE MOLLENDO
Nº Partida: 04000698
INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
COCACHACRA
(Viene de la ficha 84041 del Registro de Predios)
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00003

2.2) Entonces, con ello, es evidente que la ficha 84041,

su continuación es la partida 0400698; en consecuencia, ambos número de ficha y partida pertenecen a un mismo inmueble.

3) Ahora bien, conforme a la ESCRITURA PUBLICA, de compra-venta, que adjuntamos a la presente, de fecha 08 de Julio de 1997, celebrada ante Notario Público: JAVIFR F. FFRNANDEZ DAVILA MERCADO; entre nuestra parte: que es la sociedad conyugal conformada por; **NATALIO RUE ARAUJO AQUINO y MARCELINA CARMEN VARGAS FARFAN, en calidad de COMPRADORES(debemos precisar que el número de Libreta electoral que figura en la Escritura Pública, es la misma de nuestros actuales D.N.I.) y de la otra parte CENTRAL AZUCARERA DULCE PAMPA BLANCA S.A. en calidad de VENDEDORES, esta empresa nos vendió, sobre** la ficha 84041 del registro de propiedad inmueble de Registros Públicos de Arequipa: lo Siguiente: LOTE 22, MANZANA F, CALLE CUATRO ESQUINAS. **ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DEL AREA TOTAL INSCRITO EN LA FICHA 84041, HOY PARTIDA REGISTRAL 0400698.**

3.1) Debemos precisar, que inclusive la dirección de este inmueble de nuestra propiedad, es la misma que se señala en nuestros D.N.I., que adjuntamos; por ello es evidente que tenemos la propiedad y la posesión del inmueble en mención.

4) Señor Juez, la propiedad antes descrita, que nos vendieron es parte de la ficha 84041 y su continuación 0400698, **EL CUAL NO SE ENCUENTRA INDEPENDIZADO O SUB-DIVIDIDO; es decir que cada inmueble tenga su propia partida registral, con los planos correspondientes para dicho objetivo Y AL NO ENCONTRARSE INDEPENDIZADO O SUBDIVIDIDO DICHO INMUEBLE NO SE CONOCE FISICAMENTE QUE ÁREA FÍSICA LE CORRESPONDE LEGALMENTE A CENTRAL AZUCARERA DULCE ó a NUESTRA PARTE COMO SOCIEDAD CONYUGAL ANTE REGISTROS PUBLICOS, O EN TODO CASO, DONDE SE UBICA NUESTRO INMUEBLE EN EL PLANO DE REGISTROS PUBLICOS, PORQUE CUANDO SU DESPACHO HA ORDENADO EL EMBARGO Y REMATE DE 200 HECTAREAS, TENIENDO COMO REFERENCIA LA TASACIÓN, ES IMPOSIBLE CONOCER SU UBICACIÓN FISICA DE ESAS 200 HECTAREAS.**

5) Que, el artículo 969 del Código Civil, establece lo siguiente:

"Hay *copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas".*

- En el presente caso, conforme a lo expuesto, nuestra parte es copropietario, **porque aún no se ha independizado el inmueble de la partida en mención. Y si bien en el contrato de compra-venta, SI existe ciertas referencias, ello no es una ubicación formal y certera que pueda librarnos del REMATE del inmueble de las 200 hectáreas; porque conforme reiteramos el inmueble no se encuentra independizado en registros públicos.**

6) Es decir, las 200 hectáreas que se van a rematar, QUIEN SE LO ADJUDIQUE VIA REMATE, AL NO ESTAR INDEPENDIZADA O DESMEMBRADO, ES MUY PROBABLE QUE SE ADJUDIQUE NUESTRA PROPIEDAD, ADQUIRIDA POR ESCRITURA PUBLICA. PORQUE LAS 200 HECTAREAS QUE SE HAN EMBARGADO, NO ESTAN INDEPENDIZADAS POR REGISTROS PUBLICOS, COMO PARA IDENTIFICAR SU UBICACIÓN FISICA DENTRO DEL TERRENO TOTAL

V)FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

CÓDIGO CIVIL:

- Art. VI del Título preliminar; en cuánto me asiste interés económico para ejercitar la presente Demanda.
- Art. VII del Título preliminar; en cuanto a la función Supletora y Correctora del Juez, entendida ésta como la obligación del Juez de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la Demanda.

- Articulo 949, transferencia de propiedad de bien inmueble; en cuanto la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición o pacto en contrario. Lo cual sucede en el presente caso, porque con la escritura pública, acredito mi propiedad, sin ser obligatorio su inscripción en registros públicos

- Articulo 969; establece lo siguiente: *“Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”,* conforme sucede en el presente caso, porque aún no se ha determinado registralmente la independización o subdivisión de nuestra propiedad.

- Artículo 979; sobre reivindicación del bien común y otras

acciones, señala lo siguiente: *"Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y* ***las demás que determine la ley",*** siendo el caso que el recurrente está entablando una demanda de tercería de propiedad en su calidad de copropietario sobre el inmueble materia de ejecución.

- Artículo 983; señala lo siguiente: *"Por la Partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que no se le adjudican",* por lo que respecto al inmueble de la ficha 84041 y su continuación en la partida 0400698: **NO EXISTE PARTICIÓN O INDEPENDIZACIÓN ALGUNA, POR ELLO, CUALQUIER REMATE SOBRE El INMUEBLE DE IGUAL FORMA PERJUDICARÁ NUESTROS INTERESES PATRIMONIALES.**

- Artículo 2022; ***Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos***

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es *preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.*

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común

En cuánto, en el presente caso, existen en conflicto dos derechos, siendo nuestro derecho de propiedad y real, prioritario sobre el derecho crediticio del embargo.

CODIGO PROCESAL CIVIL:

- Art. I el Titulo Preliminar: en cuánto a que toda persona, sea natural o jurídica, tiene derecho a la Tutela Jurisdiccional ofoctiva para ol ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un Debido Proceso.
- Art. Ill del Título Preliminar: en cuanto a que la dirección del Proceso está a cargo del Juez, quien al ejercer de acuerdo a lo dispuesto por este cuerpo de leyes y asimismo que el Juez debe impulsar el proceso por sí mismo, siendo responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia.
- Artículo 534.- Oportunidad -

La tercería de propiedad puede interponerse en cualquier

momento antes que se inicie el remate del bien En el presente caso lo estoy interponiendo antes del remate del bien.

- Artículo 536. Efectos de la tercería.

  En cuanto si su Despacho considera admitir mi demanda de tercería de propiedad, se suspenderá el presente Proceso Judicial.

CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS:

Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. (...=

En el presente caso, queda claro que se está oponiendo nuestro derecho de propiedad privada, siendo un derecho humano.

CONSTITUCION POLITICA DEL PERU:

- Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, sobre inviolabilidad del derecho de propiedad, que indica lo siguiente:

  "El derecho de propiedad es *inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial pora contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio".*

  Conforme a lo antes indicado, el derecho de propiedad, está protegido por la constitución, siendo un derecho de rango constitucional.

VI) DE LA OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR LA PRESENTE DEMANDA DE TERCERIA DE PROPIEDAD:

Que, conforme al artículo 534 del Código Procesal Civil, habiéndose programado el remate para el día 28 de enero del 2021; mi presente demanda se está presentando oportunamente. De otro lado, en el caso este no sea el primer remate judicial, conforme a la CASACION 181-2002, emitido por la SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, TENEMOS QUE EN CASO NO HUBIESEN HABIDO POSTORES EN LOS ANTERIORES REMATES O NO SE HUBIESEN LLEVADO CABO POR CUALQUIER MOTIVO; TENEMOS **QUE LA INTERPRETACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA PRESENTACION DE LA DEMANDA DE TERCERIA, PUEDE REALIZARSE HASTA INCLUSIVE CONVOCADO A CUALQUIE REMATE, SIEMPRE Y CUANDO NO HAYA HABIDO ADJUDICACIÓN . LO CUAL SUCEDE EN MI CASO PARTICULAR, PUESTO QUE QUEDA CLARO QUE SE ESTÁ CONVOCANDO A REMATE PARA ESTE 28 DE ENERO DEL 2021, PORQUE LOS ANTERIORES REMATES NO SE LLEVARON A CABO; SIENDO OPORTUNA LA PRESENTACION DE MI DEMANDA DE TERCERIA DE PROPIEDAD, CONFORME AL ARTICULO 534 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL Y CONFORME A LA EJECUTORIA DE LA CASACION 181-2002 ANTES ALUDIDA**

VII) DEL DOCUMENTO PÚBLICO DE FECHA CIERTA CON EL CUAL OPONGO EL DERECHO DE PROPIEDAD, DE NUESTRA PARTE, QUE ES DE FECHA ANTERIOR AL EMBARGO REALIZADO POR EL SEÑOR GUERRERO GUERRERO JORGE LUIS, CUYO HECHO ACREDITO CON LA FINALIDAD DE REUNIR DICHO REQUISITO PARA QUE SEA ADMITIDA MI DEMANDA:

Conforme es de verse de la Escritura Pública, de fecha 08 de julio de 1997, que adjuntamos a la presente, tenemos que **ES UN DOCUMENTO DE FECHA CIERTA,** anterior a la inscripción del embargo de fecha 26 de enero del 2012, inscrito en el ASIENTO D00020 de la partida registral número 04000698, de la Oficina Registral de Islay, SEDE AREQUIPA

Conforme al segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, tenemos que cuando se trata de derechos de diferente naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común.

En el presente caso, tenemos que el derecho que nuestra parte está oponiendo **ES UN DERECHO REAL DE PROPIEDAD,** que es de mayor relevancia jurídica que **EL DERECHO CREDITICIO O DERECHO PERSONAL,** del demandado: GUERRERO GUERRERO JORGE LUIS.

VIII) DE LA PREVALENCIA DEL DERECHO REAL O DERECHO DE PROPIEDAD, DEMOSTRADO CON FECHA CIERTA; SOBRE EL DERECHO PERSONAL O CREDITICIO INSCRITO EN REGISTROS PUBLICOS:

1) Conforme al artículo 2022 del Código Civil, claramente se señala lo siguiente:

Artículo 2022,- Oponibilidad de derechos sobre Inmuebles Inscritos

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

SI se trata de derechos* de *diferente naturaleza* se *aplican los* *disposiciones del derecho común.

2) El derecho de propiedad posee una protección constitucional, en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, sobre inviolabilidad del derecho de propiedad, que indica lo siguiente:

"El *derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio".*

3) El derecho a la propiedad privada también tiene protección en el ámbito de los derechos humanos, tal como el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que indica lo siguiente:

Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. *Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. (...)*

4) Fl derecho de propiedad, tiene una protección constitucional; por lo tanto, es un derecho fundamental. Además de ello, tiene el rango de derecho humano **(artículo 17 de la Declaración de los Derechos Humanos; artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos).** Es decir, es un derecho de importancia vital, en el desarrollo de la vida humana; **que al estar protegida en la referida Convención, inclusive de derecho real que ya de por sí, es un derecho de mayor jerarquía que el derecho personal o crediticio, TIENE UNA RELEVANCIA SUPREMA, AL SER CONSIDERADO UN DERECHO HUMANO, POR LA CONVENCION AMERICANA ALUDIDA**

5) Esta prevalencia del derecho de propiedad, sobre el derecho crediticio, se encuentra desarrollada, en EL SETIMO PLENO CASATORIO CIVIL, DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, **DONDE SE LLEGO A LA CONCLUSION, QUE ENTRE LA PROPIEDAD NO INSCRITA, Y EL EMBARGO INSCRITO CON POSTERIORIDAD, DEBE PREVALECER LA PROTECCIÓN A LA PROPIEDAD PRIVADA.**

IX) VIA PROCEDIMENTAL Y COMPETENCIA: De conformidad con el artículo 486 inciso 5 concordante con el artículo 488 del Código Procesal Civil, al ser el presente Proceso Abreviado, es competente su Juzgado Civil para conocer la presente causa.

X) MEDIOS PROBATORIOS:

1) Escritura Pública, de compra venta, de fecha 08 de julio de 1997, celebrada ante Notario Javier Fernandez Davila Mercado: con lo cuál acredito tener un documento de fecha cierta anterior, al embargo en forma de inscripción realizada por el demandado JORGE LUIS GUERRERO GUERRERO
2) Ficha registral número 84041 y su continuación partida registral número 04000698, del registro de propiedad inmueble de Arequipa; con lo cuál se acredita, que el número de ficha 84041 y la partida 04000698, corresponden a una misma unidad inmobiliaria; y es sobre una parte de la cuál nos transfirieron la propiedad a nuestro favor, conforme al

contrato de compra-venta, que se adjunta. Además, acreditamos que en el asiento registral D00020, está inscrito el embargo a favor del demandado: GUERRERO GUERRERO JORGE LUIS.

3) Publicación en periódico, donde se acredita que la fecha del remate está programado para el día 28 de Enero del 2021; y demás datos del expediente judicial, donde se pretende rematar el inmueble.

ANEXOS: Adjunto lo siguiente:

1) En Anexo 1-A, copia del DNI del demandante: **NATALIO RUE ARAUJO AQUINO.**

2) En Anexo 1-B, copia del DNI del demandante: **MARCELINA CARMEN VARGAS FARFAN DE ARAUJO.**

3) En Anexo 1-C, Escritura Pública, de compra venta, de fecha 08 de julio de 1997, celebrada ante Notario Javier Fernandez Davila Mercado.

4) En Anexo 1-D, Ficha registral número 84041 y su continuación partida registral número 04000698, del registro de propiedad inmueble de Arequipa.

5) En Anexo 1-E, Publicación en periódico, donde se acredita que la fecha del remate está programado para el día 28 de Enero del 2021.

6) En Anexo 1-F, Tasa Judicial por Ofrecimiento de Pruebas.

POR TANTO:

Solicito, se sirva tener por presentada la demanda en los términos expuestos, esperando sea declarada fundada en su debida oportunidad Procesal.

Arequipa,